Gemeente Borger-Odoorn

39632-2023:884770

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: S. van der Lei
Afdeling/cluster: OW
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 39632-2023:884770

Onderwerp:
Tiny houses

Voorgestelde wijze van afdoening:
Ter vaststelling

Beslispunten:

1. Het beleidskader Tiny houses vast te stellen
2. Kennis te nemen van potentiële locatie Koesteeg in Borger-West voor Tiny houses

Inleiding
Een Tiny house is een kleine, volwaardige woning van maximaal 60m² groot, bedoeld om permanent in te wonen. Tiny houses zijn ontstaan vanuit een filosofie en op initiatief van bewoners. Belangrijke beweegredenen zijn het verlagen van de ecologische voetafdruk en het wonen in een 'samenredzame community'. Tiny houses worden daarmee gezien als meer dan alleen een klein huisje, echt een manier van leven. Vanuit die gedachte zijn Tiny houses dan ook geen vanzelfsprekende (tijdelijke) oplossing voor bijvoorbeeld urgent woningzoekenden, zoals een flexwoning dat wel kan zijn.

Als gemeente willen we ruimte en ondersteuning bieden aan initiatiefnemers voor bijzondere woonvormen, zoals Tiny houses. We worden al benaderd met initiatieven voor en vragen over Tiny houses. Dit maakt het nodig om vast te stellen hoe onze gemeente tegen Tiny houses aankijkt. Aan de hand van dit beleidskader (bijlage 1) kunnen initiatieven voor Tiny houses beoordeeld worden.

Daarnaast is tijdens de besluitvormende raadsvergadering van maart 2022 de motie 'onderzoeken mogelijkheden Tiny Houses' aangenomen door uw raad. Uw raad heeft daarmee aangegeven dat het particuliere initiatief om te komen tot het realiseren van Tiny houses in Borger op uw enthousiasme kan rekenen en dat hier een locatie voor nodig is. Deze motie heeft ook een plek gekregen in de Uitvoeringsagenda 2022+ van de Woonvisie, waarin ons college aangeeft potentiële locaties voor Tiny houses in beeld te brengen. Dit raadsvoorstel geeft, naast het beleidskader Tiny houses, een antwoord op de vraag gesteld in de betreffende motie.

Beoogd effect
In het beleidskader Tiny houses geeft de gemeente aan hoe zij omgaat met en ruimte biedt aan deze bijzondere woonvorm.

Argumenten
1.1 Het beleidskader sluit aan op de Woonvisie 2022+ en het bestuursprogramma
De Woonvisie 2022+ toont dat er in de gemeente Borger-Odoorn behoefte is aan betaalbaar en toekomstbestendig wonen. Tiny houses kunnen hieraan bijdragen. In het bestuursprogramma geeft het college daarnaast aan ruimte te bieden om te experimenteren met bijzondere, nieuwe woonvormen. Tiny houses zijn zo'n nieuwe woonvorm. Het beleidskader Tiny houses (bijlage 1) biedt uitgangspunten en een toetsingskader om initiatieven op te beoordelen.

1.2 Tiny houses helpen om de woningbehoefte van een bepaalde doelgroep in te vullen
Mensen die klein en bewust willen wonen hebben deze behoefte veelal uit een bepaalde filosofie. Zij willen meer bewust en duurzamer leven, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Tiny houses bieden die mogelijkheid. Daarnaast is een Tiny house over het algemeen een stuk goedkoper dan een reguliere woning, waardoor het ook voor starters die nu vaak net geen eerste woning kunnen betalen interessant kan zijn.

2.1 Er waren twee locaties in Borger in beeld die interessant zouden kunnen zijn voor de realisatie van Tiny houses
Locaties die in beeld waren, zijn de oude gemeentewerf en het oude Esdalcollege. De voorgestelde locaties zijn onderzocht.
De oude gemeentewerf is helaas niet geschikt gebleken, om de volgende redenen:

- Een woonlocatie moet goed bereikbaar zijn en de huidige toegangsweg is te smal om hiervoor te dienen;
- Met oog op brandveiligheid zou er een woning van woningcorporatie Lefier opgekocht moeten worden om de weg te kunnen verbreden;
- Dit maakt dat de exploitatiekosten te hoog worden om deze locatie geschikt te maken voor de realisatie van Tiny houses.

De locatie van het oude Esdalcollege valt tevens af, omdat:

- Het is op dit moment nog niet duidelijk wat er met de huidige panden gaat gebeuren;
- Deze inbreidingslocatie is mogelijk meer geschikt voor een andere invulling en doelgroep, zoals bijvoorbeeld huisvesting voor senioren. De Uitvoeringsagenda 2022+ toont namelijk aan dat de vraag naar levensloopbestendige woningen groot is in Borger.

2.2 Een pilot locatie in Borger heeft de voorkeur om Tiny houses te realiseren
Verspreid over de gemeente bezitten we, naast de locaties die al in beeld waren, meerdere locaties in de dorpen die mogelijk geschikt zijn voor woningbouw. Gezien de wensen van de initiatiefnemers waarmee we in gesprek zijn, heeft Borger de voorkeur om Tiny houses te realiseren. In Borger-West wordt gewerkt aan de ontwikkeling van de gronden voor woningbouw. Locatie 'Koesteeg' in Borger-West biedt de mogelijkheid voor een gevarieerd woningaanbod. Daarmee is de 'Koesteeg' op dit moment de meest geschikte potentiële locatie waar een eerste pilot locatie voor Tiny houses gestart kan worden.

Kanttekeningen
1.1 Tiny houses zoals wij deze in onze gemeente voor ogen hebben wijken af van de Tiny houses uit de oorspronkelijke beweging
Tiny houses zijn van oorsprong vaak verplaatsbaar en zelfvoorzienend. Wij zien graag dat Tiny houses wel aangesloten worden op nutsvoorzieningen en dat zij niet

verplaatsbaar zijn. Dit past voor sommige mensen uit de doelgroep wellicht niet bij het beeld dat zij voor ogen hadden. Het biedt echter wel de mogelijkheid voor mensen om zich permanent te settelen. Mogelijk wordt hierdoor ook de financiering makkelijker, waardoor de doelgroep juist uitgebreid kan worden met starters op de woningmarkt.

2.1 Waar rekening mee gehouden dient te worden is het Didam-arrest
Het Didam-arrest komt in beeld wanneer de gemeente grond, kavels of woningen gaat verkopen en houdt in dat iedereen een kans moet krijgen om mee te dingen naar het object. De gemeente kan een locatie aanwijzen waar Tiny houses gerealiseerd mogen worden volgens de richtlijnen in het beleidskader. De grond kan echter niet één op één verkocht worden aan de initiatiefnemers waarmee we in gesprek zijn, vanwege het Didam-arrest. Wanneer we grond voor Tiny houses verkopen, betekent dat dus dat andere initiatiefnemers hier ook op mogen reageren.

Financiën
De kosten voor het realiseren van een Tiny house zijn voor de initiatiefnemer.

Participatie
Instemming van omwonenden is belangrijk voor een succesvolle realisatie van Tiny houses. Van de initiatiefnemer wordt gevraagd dat deze de omgeving vooraf betrekt bij de planvorming en vooraf bij de gemeente aantoont hoe participatie een rol krijgt.

Communicatie
Wanneer het beleid vastgesteld is wordt het gepubliceerd op overheid.nl. Er is daarnaast contact met de toegelichte initiatiefnemers die graag Tiny houses in onze gemeente willen plaatsen. Deze mensen worden op de hoogte gebracht na het besluit van uw raad.

Uitvoering
Wanneer het beleid vastgesteld is wordt het gepubliceerd op overheid.nl. Daarnaast zijn we in contact met de initiatiefnemers.

Bijlagen
1. Concept beleidskader Tiny houses

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de secretaris, de burgemeester,

K. Speekhout mr. J. Seton